

発行登録目論見書 株式売出目論見書

2023年11月

RAYSUM
+reVALUE

株式会社レーサム

発行登録目論見書

2023年11月

RAYSUM

+reVALUE

株式会社レーサム

1. この発行登録目論見書が対象とする募集に係る発行予定額100億円の株式の発行登録については、当社は金融商品取引法第23条の3第1項の規定により発行登録書を2023年9月19日に関東財務局長に提出し、2023年9月27日にその効力が生じております。なお、当社は同法第23条の4の規定により訂正発行登録書を2023年11月10日及び2023年11月17日に提出しております。
2. この発行登録目論見書に記載された内容については、訂正が行われることがあります。また、参照すべき旨記載された参照情報が新たに差し替わることがあります。

1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1) に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注) 1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2023年11月18日（土）から、発行価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記有価証券届出書及び有価証券届出書の訂正届出書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に決議された第三者割当増資による新株式発行に関し、また上記臨時報告書及び臨時報告書の訂正報告書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に行われることがある海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対する販売に関し、それぞれ提出されるものです。
- 2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- 3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内販売株式数）、海外販売株式数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外販売の手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額、海外販売の発行価額の総額、海外販売の資本組入額の総額及び海外販売の発行諸費用の概算額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.raysum.co.jp/ir-report/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に発行登録書（訂正発行登録書を含む。）又は株式売出目論見書（株式売出目論見書の訂正事項分を含む。）の記載内容について訂正が行われる場合には、発行登録目論見書又は株式売出目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

発行登録目論見書

発行価格 未定

株式会社レーサム

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

会社概要

商号	株式会社 レーサム Raysum Co.,Ltd.
設立	1992年5月1日
代表者	代表取締役社長 小町 剛
所在地	東京都千代田区霞が関3-2-1 霞が関コモンゲート西館 36階
連結純資産	527億18百万円 (2023年3月31日現在)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事 (8) 第63142号 不動産鑑定業 東京都知事 (5) 第1569号 不動産特定共同事業 東京都知事 第47号 一級建築士事務所 東京都知事 第55605号 金融商品取引業第二種金融商品取引業 関東財務局長 (金商) 第1150号 金融商品取引業投資助言・代理業 関東財務局長 (金商) 第1150号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (01) 第003936号

レーサムのビジネスセグメント

	内容	23/3期 連結売上高 (全体に占める割合)	23/3期 連結営業利益 (営業利益率)																
資産価値 創造事業	不動産売買事業 ✓ 当社にとって一番の根幹事業 ✓ NOIを上げることを中心に、下記のバリューアップ手法を強みとする。下記件数は過去5年 (FY2019/3-FY2023/3) の販売案件101件の内、用いた手法の件数 (手法の重複やいずれにも属さない案件も存在) <table><tr><td>NOI向上</td><td>用途変更・容積率向上</td><td>大規模リノベーション</td><td>開発土地創出</td><td>新築開発</td><td>権利関係調整・整備</td></tr><tr><td>62件</td><td>8件</td><td>33件</td><td>16件</td><td>14件</td><td>23件</td></tr></table> ✓ 上記の難度が高い手法を含めて、幅広い選択肢から最適解の手法を選ぶことができることを強みとする ✓ 幅広いアセットクラスを対象としており、過去5年 (FY2019/3-FY2023/3) では、金額ベースで下記の通り <table><tr><td>オフィス 約40%</td><td>商業 約32%</td><td>レジデンス 約13%</td><td>その他 約15%</td></tr></table> ✓ 地域別では主要都市での案件が大部分を占め、金額ベースで、東京都が約7割 (FY2019/3-FY2023/3) ✓ 2021年末より複数の不動産を小口商品化し、個人投資家に投資口を販売するスキームも始動	NOI向上	用途変更・容積率向上	大規模リノベーション	開発土地創出	新築開発	権利関係調整・整備	62件	8件	33件	16件	14件	23件	オフィス 約40%	商業 約32%	レジデンス 約13%	その他 約15%	61,419百万円 90.4%	16,653百万円 27.1%
	NOI向上	用途変更・容積率向上	大規模リノベーション	開発土地創出	新築開発	権利関係調整・整備													
62件	8件	33件	16件	14件	23件														
オフィス 約40%	商業 約32%	レジデンス 約13%	その他 約15%																
資産価値 向上事業	不動産の賃貸・建物管理事業 ✓ 資産価値創造事業で保有する物件から生まれる賃料収入・管理費等を計上 ✓ 資産価値創造事業にて当社から不動産を購入した顧客に対して、不動産の管理を行う事業 ✓ 2023年3月末時点では 約180物件・1,800部屋 の管理を行っている	4,416百万円 6.5%	765百万円 17.3%																
未来価値 創造事業	不動産で得た知見を活かした様々な事業のオペレーション展開 ✓ 宿泊施設運営、パン及び菓子等の製造・販売、ガスエンジン発電機の開発・製造・販売、高度医療の支援事業等、事業が多岐に亘る ✓ 現状は赤字だが、赤字額の縮小・将来の黒字化を目指している	2,071百万円 3.0%	-2,302百万円 (-)																

当社の強み：レーサムのビジネスモデル (資産価値創造事業／資産価値向上事業)

◆ レーサムは仕入から販売に至る各段階において独自の強みを有している

仕入

- ・スピード感のある仕入
- ・幅広いアセット・クラスへの対応
- ・当社が手掛ける案件の紹介者がリピーター中心（難しい案件もレーサムならできるのではないかという信頼感）
- ・築古など通常ファイナンスが難しい案件でも、ファイナンスを得ることができる金融機関との信頼関係

・難しい案件にも積極的にチャレンジできる社風と社員の存在

バリューアップ

- ・低廉賃料の引き上げによる賃料上昇
- ・既存の用途・賃料相場等に囚われない柔軟な発想
- ・築古物件のリノベーション・建て替えに関する豊富な知見
- ・新たなニーズを補足するクリエイティブなリーシング
- ・期中コストの見直し

販売

- ・機関投資家／国内富裕層／海外投資家との強い関係性を有する
- ・物件毎によって最適な投資家を見つける力を有する
- ・2021年末より一口5,000万円の小口商品も販売することで、新たな投資家層も開拓

当社の強み：コロナ禍を含む過去5年間（FY2019/3-FY2023/3）においても十分な利益を確保できる強力な仕入／営業体制



収益の根幹である資産価値創造事業において、過去5年間に販売した物件数は**合計101件**



金額ベースでの粗利率の平均値は**27.6%**
大型案件ほど粗利率が高い傾向

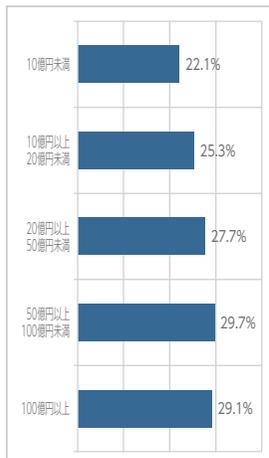


件数ベースでは**20億円未満**の案件が全体の**約7割**を占めるが
金額ベースでは**20億円以上**の案件が全体の**約75%**

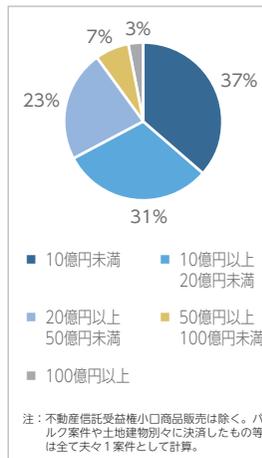
過去5年間の販売物件の粗利率



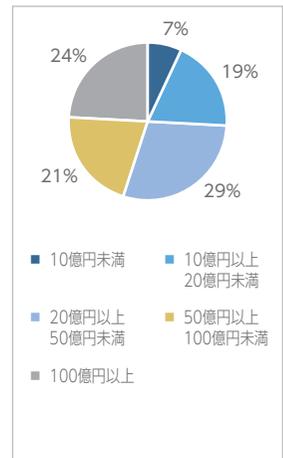
過去5年間の販売物件の物件金額帯毎の粗利率



過去5年間の販売物件の販売金額帯 (件数)



過去5年間の販売物件の販売金額帯 (金額)



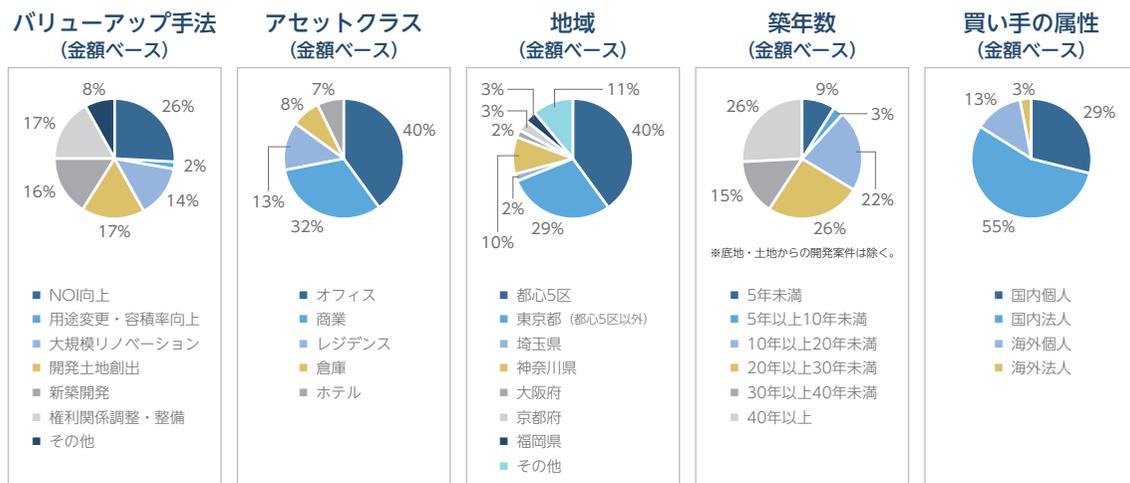
当社の強み：過去5年間（FY2019/3-FY2023/3）の販売物件の特性（金額ベース）


当社は様々なバリューアップ手法を用い、物件価値を向上させている


オフィスと商業が全体の約7割
東京都での案件が全体の約7割


特に築年数が古い物件を得意としており、底地・土地からの開発案件を除く全体の約7割を、築20年以上の物件が占める

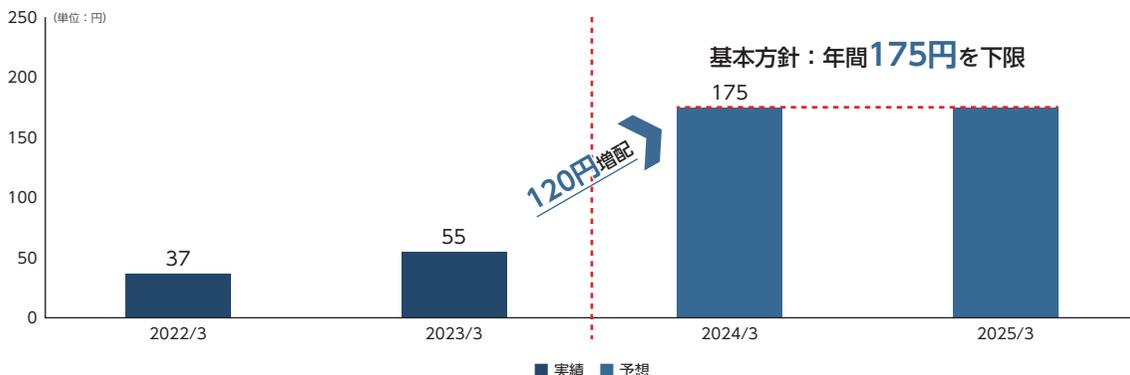

当社からの物件を購入される方の属性は、国内投資家が約85%（国内個人約30%、国内法人約55%）



コーポレート・ガバナンスの強化 企業価値最大化を企図した株主還元施策

 より積極的な株主還元策を策定

2023/3 1株当たり配当金	・1株当たり配当金は前期対比 18円増額の 55円に増配	2024/3～2025/3 株主還元の基本方針	以下を 基本方針 とする ・1株当たり配当金は 年間175円 を下限とする ・2024/3期、2025/3期は配当性向 40% を 目とする
----------------------------------	--	--	--



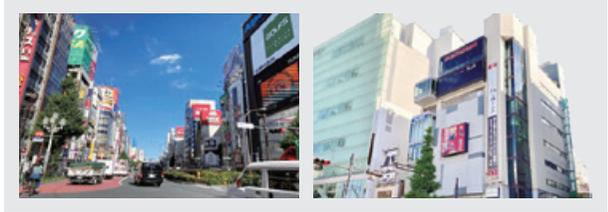
当社が得意とするバリューアップ手法のケース・スタディ

Case#1 開発土地創出

物件概要

名称	新宿靖国通りPJ
主要バリューアップ手法	開発土地創出
その他バリューアップ手法	権利関係調整・整備
築年（購入当時）	50年
土地面積	約200坪
延床面積	約2,000坪
賃貸可能面積	約1,500坪
容積率	900%
階数	地上9階／地下3階
アセットクラス	商業
物件購入年月	2022年1月
物件販売年月	2023年2月
物件販売額	100億円以上

写真



案件ハイライト

- ・新宿に位置する築50年の延床面積約2,000坪の大型商業施設。コロナ禍で多くのテナントが影響を受けている状況下で取得
- ・築50年と古い建物で旧耐震であったことから、耐震基準を満たしていないために、テナントには建物の解体工事を検討している旨を丁寧に説明。加えて、敷地の一部において地上権の設定がなされていない部分もあった難度が高い案件
- ・多くのテナントとの定期借家契約が切れ、建て替えへの準備を進める中、買い手の購入条件を満たすことで、建て替え工事を行うことなく、販売に至る

当社が得意とするバリューアップ手法のケース・スタディ

Case#2 NOI向上

物件概要

名称	プレミアムレジデンス白金長者丸
主要バリューアップ手法	NOI向上
その他バリューアップ手法	大規模リノベーション
築年（購入当時）	1年以内
土地面積	約390坪
延床面積	約650坪
賃貸可能面積	約600坪
容積率	200%
階数	地上3階
アセットクラス	レジデンス
物件購入年月	2019年6月
物件販売年月	2021年8月
物件販売額	20億円以上50億円未満

写真

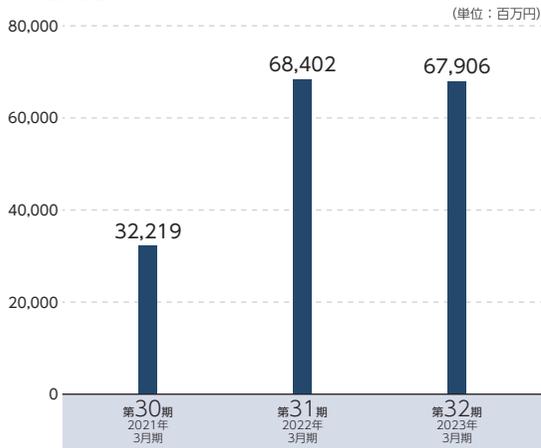


案件ハイライト

- ・ゼネコン企業より、各約100m²、17戸の新築マンションを購入。その後、大規模リノベーションを行い、各約200m²、7戸の希少性の高いレジデンスに、内装全面更新をもって変化させた案件
- ・外部の高額住宅賃貸業者からは実現しないとされた坪単価賃料に挑戦し、内見者の約7割が20～30代の若者が占めた。結果的に、当社が抱えるリーシングチームが、約5か月で満室を実現
- ・これまで6年間に亘りチャレンジしてきた、200m²超クラスの高級賃貸マンションにおける需給ギャップ、及び対象入居者ターゲットの変化の実感が大きな果実として表れたプロジェクト。外部からは偶然だと言われることもあったものの、社内では当社の過去の挑戦が実を結んだ必然であると位置づけている代表的な案件

連結業績等の推移

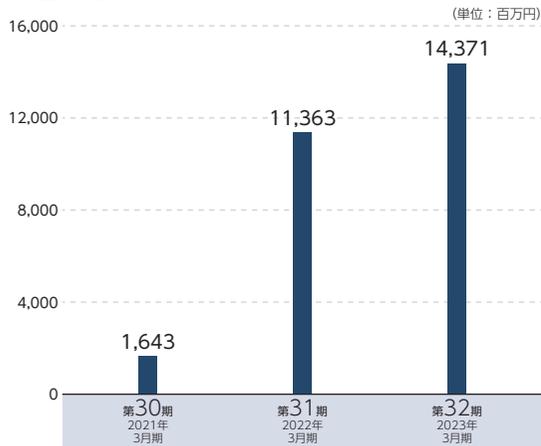
■ 売上高



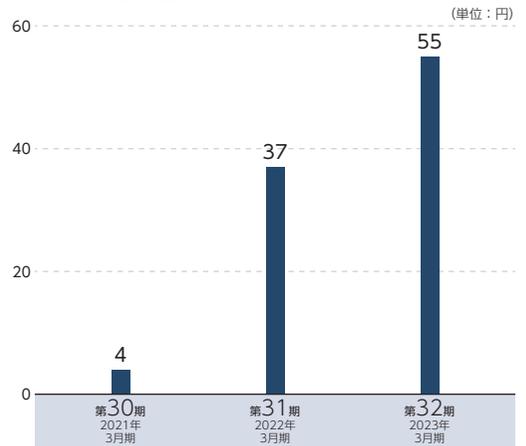
■ 配当性向



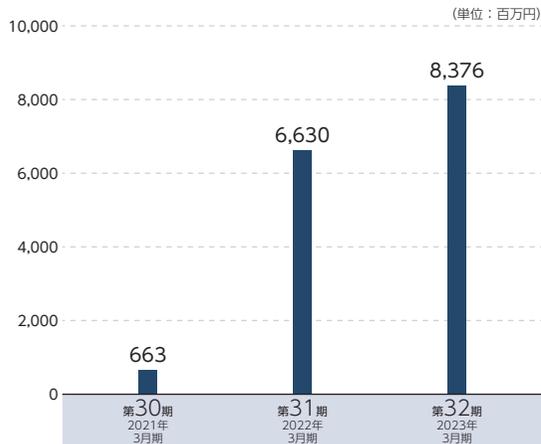
■ 営業利益



■ 1株当たり配当額



■ 親会社株主に帰属する当期純利益



■ 自己資本当期純利益率



目 次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	2
第一部 【証券情報】	3
第1 【募集要項】	3
1 【新規発行株式】	3
2 【株式募集の方法及び条件】	4
3 【株式の引受け】	6
4 【新規発行による手取金の使途】	6
第2 【売出要項】	6
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	7
第3 【その他の記載事項】	9
第二部 【参照情報】	10
第1 【参照書類】	10
第2 【参照書類の補完情報】	10
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	10
第三部 【保証会社等の情報】	10
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	11
自己株式の取得等の状況	12
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	14

【表紙】

【発行登録番号】	5-関東1
【提出書類】	発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年9月19日
【会社名】	株式会社レーサム
【英訳名】	Raysum Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小町 剛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03(5157)8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03(5157)8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【発行予定期間】	この発行登録書による発行登録の効力発生予定日（2023年9月27日）から1年を経過する日（2024年9月26日）まで
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 10,000,000,000円
【安定操作に関する事項】	<ol style="list-style-type: none">1 本発行登録の対象とした株式の募集に伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年11月10日
【会社名】	株式会社レーサム
【英訳名】	Raysum Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小町 剛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【発行登録書の提出日】	2023年9月19日
【発行登録書の効力発生日】	2023年9月27日
【発行登録書の有効期限】	2024年9月26日
【発行登録番号】	5-関東1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 10,000,000,000円
【発行可能額】	10,000,000,000円
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2023年11月10日（提出日）である。
【提出理由】	臨時報告書を2023年11月10日に関東財務局長に提出した。この臨時報告書の提出により、当該書類を2023年9月19日付で提出した発行登録書の参照書類とする。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

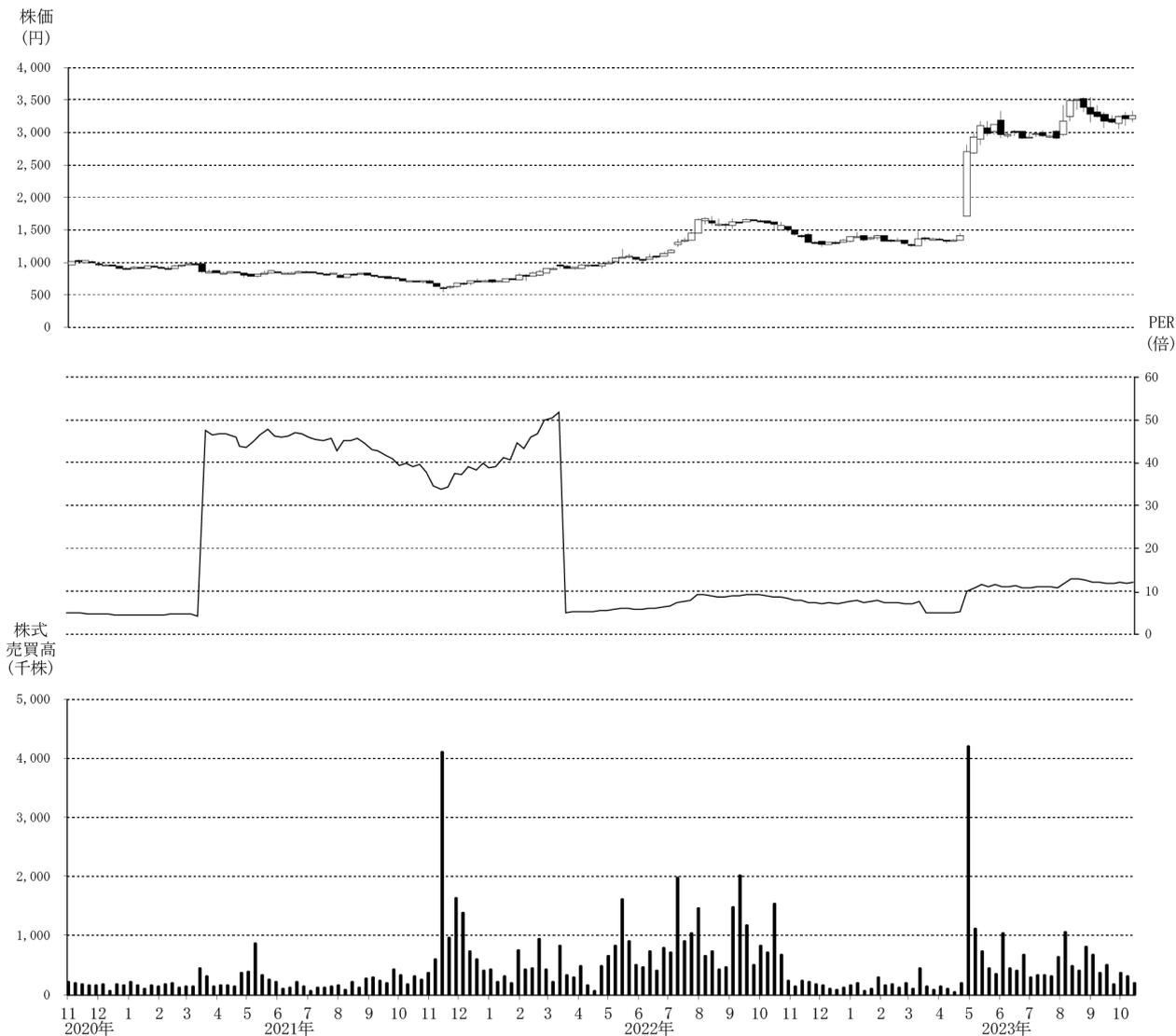
【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年11月17日
【会社名】	株式会社レーサム
【英訳名】	Raysum Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小町 剛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【発行登録書の提出日】	2023年9月19日
【発行登録書の効力発生日】	2023年9月27日
【発行登録書の有効期限】	2024年9月26日
【発行登録番号】	5-関東1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 10,000,000,000円
【発行可能額】	10,000,000,000円
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2023年11月17日（提出日）である。
【提出理由】	本訂正発行登録書は、発行登録書につき、一定の記載事項を追加するため、及び、参照書類を追加するため提出されるものである。（訂正内容については、以下を参照のこと。）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

(株価情報等)

1【株価、PER及び株式売買高の推移】

2020年11月16日から2023年11月2日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、PER及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



- (注) 1
- 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
 - 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
 - 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

- 2 PERの算出は以下の算式によります。

$$\text{PER (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益 (連結)}}$$

2020年11月16日から2021年3月31日については、2020年3月期有価証券報告書の2020年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2021年4月1日から2022年3月31日については、2021年3月期有価証券報告書の2021年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2022年4月1日から2023年3月31日については、2022年3月期有価証券報告書の2022年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2023年4月1日から2023年11月2日については、2023年3月期有価証券報告書の2023年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

2023年5月17日から2023年11月2日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者（大量保有者）の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数（株）	株券等保有割 合（％）
日本投資株式会社	2023年6月13日	2023年6月16日	変更報告書	3,541,700	12.18
日本投資株式会社	2023年6月26日	2023年7月3日	変更報告書	3,232,000	11.11
日本投資株式会社	2023年7月14日	2023年7月19日	変更報告書	2,912,100	10.01
日本投資株式会社	2023年9月19日	2023年9月26日	変更報告書	2,841,700	9.77
日本投資株式会社	—	2023年10月4日	訂正報告書 (注) 1.	—	—
日本投資株式会社	2023年10月18日	2023年10月25日	変更報告書	2,841,700	9.77

(注) 1. 当該訂正報告書は、2023年9月26日付で提出（報告義務発生日 2023年9月19日）された変更報告書の訂正に係るものであります。

2. 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	2,471,100株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式 単元株式数 100株

(注) 1. 2023年11月17日（金）開催の当社取締役会決議によります。

2. 上記発行数2,471,100株は、2023年11月17日（金）開催の当社取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数2,471,100株の募集（以下「一般募集」という。）のうち、日本国内における販売（以下「国内販売」という。）の対象となる株式数（以下「国内販売株式数」という。）の上限であります。一般募集の募集株式総数の一部が、株式会社SBI証券の関係会社等を通じて、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といい、海外販売の対象となる株式数を「海外販売株式数」という。）されることがありますが、海外販売株式数は、本訂正発行登録書の提出日（2023年11月17日（金））現在、未定です。

なお、一般募集の募集株式総数のうち国内販売株式数（新規発行株式の発行数）及び海外販売株式数は、一般募集（海外販売を含む。）の需要状況等を勘案した上で、後記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の発行価格等決定日に決定されますが、海外販売株式数は一般募集の募集株式総数2,471,100株の範囲内で決定されます。

海外販売の内容に関しましては、後記「第二部 参照情報 第1 参照書類 6 臨時報告書」に記載の2023年11月17日（金）付臨時報告書及び発行価格等決定日に提出される当該臨時報告書の訂正報告書の各記載内容をご参照ください。

3. 一般募集（海外販売を含む。）に伴い、その需要状況等を勘案し、370,600株を上限として、一般募集の主幹事会社である株式会社SBI証券が当社株主（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

これに関連して、当社は2023年11月17日（金）開催の取締役会において、一般募集とは別に、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当による当社普通株式370,600株の新規発行（以下「本第三者割当増資」という。）を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照ください。

4. 一般募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。

5. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額（発行価格）の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

（1）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	—	—	—
一般募集	2,471,100株	7,258,238,475	3,629,119,238
計（総発行株式）	2,471,100株	7,258,238,475	3,629,119,238

- （注）1. 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
2. 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
4. 発行数（新規発行株式の発行数）、発行価額の総額及び資本組入額の総額は、国内販売株式数（新規発行株式の発行数）の上限に係るものであります。海外販売株式数に係るものにつきましては、後記「第二部 参照情報 第1 参照書類 6 臨時報告書」に記載の2023年11月17日（金）付臨時報告書及び発行価格等決定日に提出される当該臨時報告書の訂正報告書の各記載内容をご参照ください。
5. 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2023年11月2日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

（2）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 （注）1、2	未定 （注）1	100株	自 2023年12月1日（金） 至 2023年12月4日（月） （注）3	1株につき発行価格と同一の金額	2023年12月6日（水） （注）3

- （注）1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より1株当たりの払込金額として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「（1）募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「（1）募集の方法」に記載の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内販売株式数）、海外販売株式数、発行価額の

総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外販売の手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額、海外販売の発行価額の総額、海外販売の資本組入額の総額及び海外販売の発行諸費用の概算額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.raysum.co.jp/ir-report/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に発行登録書（訂正発行登録書を含む。）又は株式売出目論見書（株式売出目論見書の訂正事項分を含む。）の記載内容について訂正が行われる場合には、発行登録目論見書又は株式売出目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
3. 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2023年11月22日（水）から2023年11月30日（木）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までとしております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2023年11月28日（火）の場合、申込期間は「自 2023年11月29日（水） 至 2023年11月30日（木）」、払込期日は「2023年12月4日（月）」
- ② 発行価格等決定日が2023年11月29日（水）の場合、申込期間は「自 2023年11月30日（木） 至 2023年12月1日（金）」、払込期日は「2023年12月5日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が2023年11月30日（木）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますので、ご注意ください。

4. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
5. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
6. 申込証拠金には、利息をつけません。
7. 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。したがって、

- ① 発行価格等決定日が2023年11月28日（火）の場合、受渡期日は「2023年12月5日（火）」
- ② 発行価格等決定日が2023年11月29日（水）の場合、受渡期日は「2023年12月6日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が2023年11月30日（木）の場合、受渡期日は「2023年12月7日（木）」となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（3）【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

（4）【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社SBI新生銀行 本店	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号

（注） 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
計	—	2,471,100株	—

- (注) 1. 引受株式数及び引受株式数の合計（新規発行株式の発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受株式数及び引受株式数の合計（新規発行株式の発行数）は、国内販売株式数（新規発行株式の発行数）の上限に係るものであります。
2. 引受人は、上記引受株式数のうち一部を、他の金融商品取引業者に販売を委託することがあります。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
7,258,238,475	61,000,000	7,197,238,475

- (注) 1. 払込金額の総額（発行価額の総額）、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、国内販売株式数（新規発行株式の発行数）の上限に係るものであります。海外販売株式数に係るものにつきましては、後記「第二部参照情報 第1 参照書類 6 臨時報告書」に記載の2023年11月17日（金）付臨時報告書及び発行価格等決定日に提出される当該臨時報告書の訂正報告書の各記載内容をご参照ください。
2. 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
3. 払込金額の総額（発行価額の総額）は、2023年11月2日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額7,197,238,475円については、海外販売の手取概算額（未定）及び一般募集と同日付をもって当社取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限1,080,544,850円と合わせて、手取概算額合計上限8,277,783,325円について、当社の中期経営計画（2023年3月期～2025年3月期）（当社が公表した2023年5月12日付「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」のとおり2024年3月期及び2025年3月期の定量目標を見直した計画を意味する。）の達成に向けた事業資金とすることを予定しております。具体的には、その全額を2024年3月期に不動産物件の仕入・開発資金として充当する予定です。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、370,600株を上限として、一般募集の主幹事会社である株式会社SBI証券が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、株式会社SBI証券が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2023年11月17日（金）開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決議しております。

株式会社SBI証券は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2023年12月19日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、株式会社SBI証券の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、株式会社SBI証券は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

株式会社SBI証券は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、株式会社SBI証券による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2023年11月28日（火）の場合、「2023年12月1日（金）から2023年12月19日（火）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が2023年11月29日（水）の場合、「2023年12月2日（土）から2023年12月19日（火）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が2023年11月30日（木）の場合、「2023年12月5日（火）から2023年12月19日（火）までの間」
- となります。

2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の株式会社SBI証券を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2023年11月17日（金）開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式370,600株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される一般募集における発行価額（払込金額）と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、2023年12月22日（金）とします。

3 ロックアップについて

一般募集に関し、当社株主であるRAYS COMPANY(HONG KONG)LIMITEDは、株式会社S B I証券に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中は、株式会社S B I証券の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）を売却等（オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等を除く。）しない旨を合意しております。

また、当社は株式会社S B I証券に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中は、株式会社S B I証券の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却等（一般募集、本第三者割当増資及び株式分割による新株式発行並びにオーバーアロットメントによる売出し等を除く。）を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、株式会社S B I証券は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

第3【その他の記載事項】

I 公開買付けによる自己株式取得について

当社は、2023年9月19日開催の取締役会において、取締役15名全員が出席の上、出席取締役の全員一致により、(a)会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規定に基づき、自己株式の取得を行うこと、(b)その具体的な取得方法として本公開買付けを行うこと、(c)本公開買付けに係る買付け等の価格は、本公開買付けの公表日の前営業日である2023年9月15日までの直近15日間の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の売買高加重平均価格（VWAP）3,399円（円未満を四捨五入。）に対して7%のディスカウントを行った3,161円（円未満を四捨五入。）とすること、(d)本公開買付けにおける買付予定数について、2,841,700株とすること、(e)(c)及び(d)を満たす条件で、本公開買付けを2023年9月20日に開始することを決議いたしました。本公開買付けにおける公開買付期間は2023年9月20日から2023年10月18日であり、2023年11月10日に決済が完了しております。なお、本公開買付けに応募された株券等の総数が買付予定数を超えたため、あん分比例の方式により計算した結果、2023年9月19日付取締役会決議により定めた取得する株式の数を上回る株式数を買付けすることとなったことから、当該決議における取得する株式の数及び取得価額の総額を、それぞれ、2,841,700株（上限）から2,841,800株（上限）に、8,982,613,700円（上限）から8,982,929,800円（上限）に変更することを2023年10月27日付取締役会で決議しております。

また、当社は、2023年9月19日、当社株主である日本投資株式会社（以下「日本投資」といいます。）との間で、日本投資がその所有する当社株式の全てを本公開買付けに応募する旨の応募契約を締結しております。

なお、本公開買付けに要する資金については、その全額を自己資金により充たしましたが、①公募増資（以下「本公募増資」といいます。）により、本公開買付けに要する資金と同程度の資金を調達することとすれば、当社中期経営計画の達成に向けてより十分な事業資金確保の観点から一層望ましいものと考えられること、加えて、②本公募増資における株式の取得先の属性に応じて流通株式比率の改善も期待できること、③本公募増資を本公開買付けと近接した時期に行うことにより、当社株式の希薄化を実質的に防ぎ、株価に対する影響も限定的なものとすることも可能になると考えられることから、本公開買付けの期間満了後に開催される当社取締役会において、実務上可能な範囲で速やかに本公募増資の実施を決定することといたしました。なお、当社は、当社株式の希薄化を実質的に防ぐという観点から、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに係る発行株式数の合計は、最大でも本公開買付けにより買付け消却した当社株式数である2,841,700株としております。

II 本発行登録書を提出する理由

上記のとおり、本公開買付けに要する資金については、その全額を自己資金により充たし、当社の財務の健全性及び安全性は本公開買付け後も確保されるものと考えております。一方で、当社の現預金の一部を当該資金に充当することで当社のキャッシュフローの状況及び当社中期経営計画の達成確度や配当方針について異なる見方をされる投資家がいる可能性も否定できないところです。当社としては、本公募増資を本公開買付けと近接したタイミングで行うことを検討していた現状を正確に開示することにより、かかる投資家の懸念を払しょくし、当社株主の皆様へ本公開買付けへの応募の是非を適切に判断頂くことが必要であると判断いたしました。また、当社が本公募増資の実施を検討している事実が、当社の業務等に関する重要事実該当する可能性があったことも、当該事実を開示した理由の一つです。

他方で、本公開買付けと並行して本公募増資を遂行することは両者のスケジュールの違い等に鑑みると実務上難しく、かつ、本公募増資に際しては本公開買付けの結果を十分に勘案した上で投資家の皆様へ投資判断をして頂くのが望ましいことから、本公募増資は本公開買付け終了後に実施することを想定しておりました。また、本公募増資を行うに際しては、既存株主の皆様や株価へのインパクトを可及的に抑えながら手取金を最大限確保する等の観点から、株式市場の動向等を踏まえた上で適切な実施のタイミングを図る必要があります。

したがって、本公開買付けの実施とともに本公募増資について開示する必要があった一方で、当該時点においては本公募増資の発行決議を行うことは適切ではなく、また、本公募増資の具体的なタイミングや条件等は未定であったことが、有価証券届出書ではなく発行登録書を提出した理由です。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第32期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日） 2023年6月26日に関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第33期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年8月10日に関東財務局長に提出

事業年度 第33期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年11月10日に関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2023年6月26日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく臨時報告書を2023年7月21日に関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2023年11月10日に関東財務局長に提出

6【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書を2023年11月17日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本6の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。

当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、本訂正発行登録書提出日（2023年11月17日）現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その作成時点での予測や一定の前提に基づくものであり、その達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社レーサム本社

（東京都千代田区霞が関三丁目2番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【保証会社等の情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 株式会社レーサム
代表者の役職氏名 代表取締役社長 小町 剛

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

55,388百万円

(参考)

(2021年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
833円 ×	46,081,400株 =		38,385百万円

(2022年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,119円 ×	37,081,400株 =		41,494百万円

(2023年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
2,967円 ×	29,081,400株 =		86,284百万円

自己株式の取得等の状況

(対象期間：自2023年6月26日 至2023年11月16日)

株式の種類 普通株式

1 【取得状況】

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

2023年11月16日現在

区分	株式数 (株)		価額の総額 (円)
取締役会 (2023年9月19日及び同年10月27日) での決議状況 (取得期間 2023年9月20日～2023年11月30日)	2,841,800		8,982,929,800
対象期間における取得自己株式 (取得日)	11月10日	2,841,768	8,982,828,648
計	—	2,841,768	8,982,828,648
対象期間末現在の累計取得自己株式	2,841,768		8,982,828,648
自己株式取得の進捗状況 (%)	100.00		100.00

(注) 1. 2023年9月19日開催の取締役会において、当社普通株式につき公開買付けを行うことを決議しています。公開買付けの概要は以下のとおりであります。

- ① 買付け等の期間： 2023年9月20日（水曜日）から2023年10月18日（水曜日）まで（20営業日）
- ② 買付け等の価格： 1株につき金3,161円
- ③ 買付予定数： 2,841,700株
- ④ 決済の開始日： 2023年11月10日（金曜日）

2. 2023年9月19日付取締役会決議に基づく公開買付けは2023年10月18日をもって終了しております。なお、当該公開買付けにより買い付けた自己株式は2,841,768株であり、2023年11月10日に決済が完了しております。

3. 当該公開買付けに応募された株券等の総数が買付予定数を超えたため、あん分比例の方式により計算した結果、2023年9月19日付取締役会決議により定めた取得する株式の数を上回る株式数を買付けすることとなったことから、当該決議における取得する株式の数及び取得価額の総額を、それぞれ、2,841,700株（上限）から2,841,800株（上限）に、8,982,613,700円（上限）から8,982,929,800円（上限）に変更することを2023年10月27日付取締役会で決議しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

2023年11月16日現在

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
対象期間における取得自己株式	4,665	534,990
計	4,665	534,990

(注) 対象期間における取得自己株式のうち4,500株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。また、対象期間における取得自己株式には、2023年11月3日から2023年11月16日までの譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取請求により取得した自己株式は含めておりません。

2 【処理状況】

2023年11月16日現在

区分	対象期間における処分株式数（株）		処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	(処分日) 一月一日	—	—
計	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	(消却日) 11月16日	2,841,700	8,252,296,800
計	—	2,841,700	8,252,296,800
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	(移転日) 一月一日	—	—
計	—	—	—
その他（譲渡制限付株式報酬として処分を行った取得自己株式）	(処分日) 7月10日	108,700	105,873,800
計		108,700	105,873,800
合計		2,950,400	8,358,170,600

3 【保有状況】

2023年11月16日現在

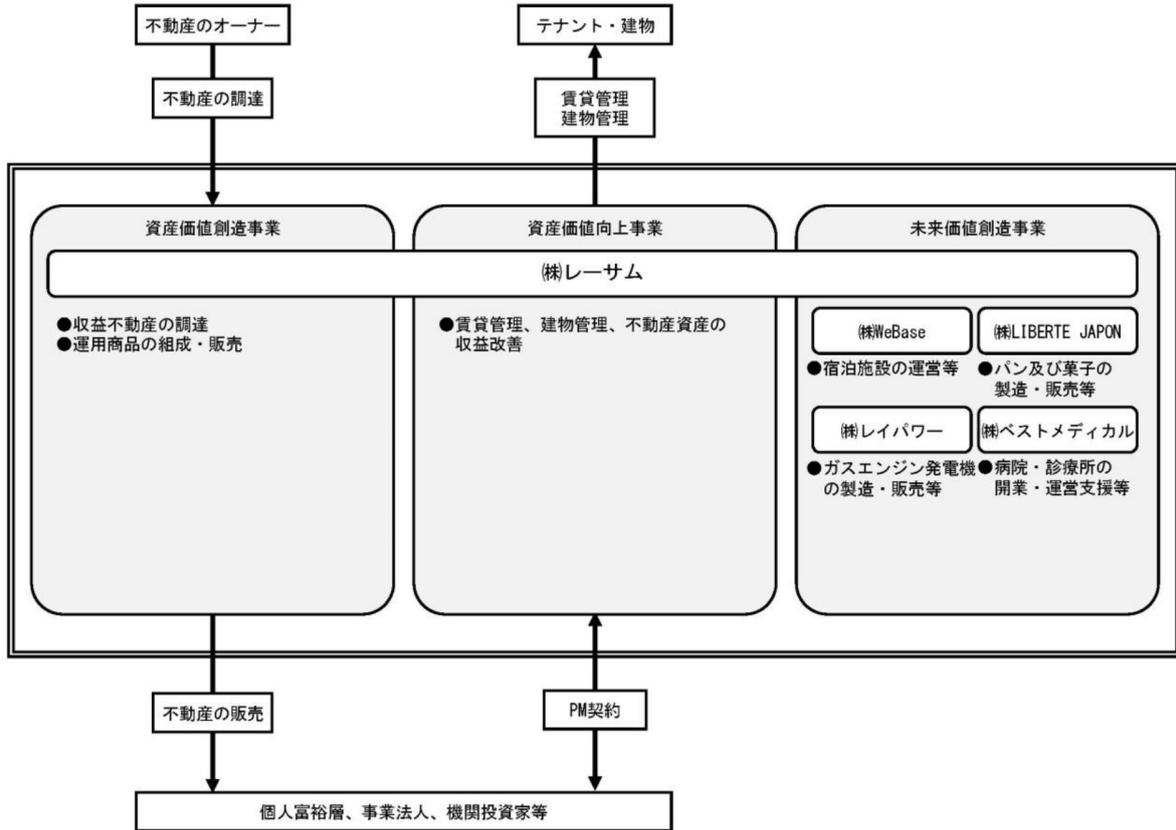
保有状況	株式数（株）
発行済株式総数	26,239,700
保有自己株式数	378,744

(注) 保有自己株式数には、単元未満株式の買取請求により取得した自己株式を含んでいます。また、保有自己株式数には、2023年11月3日から2023年11月16日までの譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取請求により取得した自己株式は含めておりません。

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要（2023年9月30日現在）

当社グループは当社及び連結子会社12社から構成されており、資産価値創造事業、資産価値向上事業及び未来価値創造事業を行っております。これらの事業の主な内容と各事業における当社及び主要な関係会社の位置付け等は次のとおりであります。



(1) 資産価値創造事業

当事業では、お客様ひとり一人の目的に応じて個々の不動産資産の潜在価値を追求します。自らオーナーとなり用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致等を行い、お客様にとって意味のある不動産資産を創出し提供します。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、宿泊施設、教育施設、医療施設等と多岐にわたり、価格帯は数億円から百億円を超える規模に及びます。さらに、将来の社会的課題に応じ家賃負担能力を高められる事業を自ら創り出すオペレーション型の商品開発にも取り組み、コミュニティホステル、高度医療手術センター、地元定着型の飲食店などを立ち上げ、これらを組み込んだ商品を提供しております。創業以来、顧客層の拡大を課題に掲げ、特に個人富裕層においては高額給与所得者から会社経営者そして資産家に至るまで、また機関投資家層においては国内の事業法人、金融機関、並びに海外機関投資家まで、それぞれ多岐に亘る顧客との取引実績を有しております。

(2) 資産価値向上事業

当事業では、お客様にご提供した不動産について、その価値を維持向上させるための、賃貸管理、建物管理業務等を行います。テナント入れ替わり等を機会に、将来に向けた物件価値の向上策を提案する等、お客様のご希望を細かくお伺いし、長期的な資産価値向上を目指します。当社の資産価値向上事業の特徴は、顧客満足の向上に主軸を置いたきめ細かいアフターケアが内製化されている点にあります。自社開発した賃貸管理システムを活用し、住居系から商業系まで多岐に亘る不動産について、各種業務の効率化が図られております。

(3) 未来価値創造事業

当事業では、連結子会社である(株)WeBaseがコミュニティ型ホステル「WeBase」シリーズの運営等を、連結子会社である(株)LIBERTE JAPONがフランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの日本での店舗の運営等を、連結子会社である(株)レイパワーがガスエンジン発電機の製造及び販売等を、連結子会社である(株)ベストメディカルが病院及び診療所の開業支援及び運営支援等を、それぞれ行っております。事業運営を通して蓄積した経験やナレッジは、将来的な資産価値創造事業、資産価値向上事業における構想力、ご提案力として活かされます。

2 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	58,547	54,938	32,219	68,402	67,906
経常利益 (百万円)	10,904	11,962	1,351	10,445	12,851
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,894	7,939	663	6,630	8,376
包括利益 (百万円)	7,637	7,978	672	6,703	8,463
純資産額 (百万円)	43,322	49,040	46,861	53,433	52,718
総資産額 (百万円)	76,398	91,502	104,861	109,847	106,752
1株当たり純資産額 (円)	1,126.72	1,291.22	1,278.46	1,459.56	1,842.43
1株当たり当期純利益 (円)	188.09	207.89	18.12	180.97	269.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	56.7	53.6	44.7	48.6	49.4
自己資本利益率 (%)	17.2	17.2	1.4	13.2	15.8
株価収益率 (倍)	5.4	3.2	49.8	5.1	5.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,710	3,516	△19,103	15,440	8,706
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,977	△1,575	△3,164	△3,243	193
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△11,318	5,210	12,857	△3,946	△9,666
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,075	29,325	19,922	28,222	27,511
従業員数 (名)	203	208	220	222	188

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第31期の期首から適用しており、第31期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	57,053	51,674	31,417	67,257	64,918
経常利益 (百万円)	11,054	10,399	2,615	10,950	13,612
当期純利益 (百万円)	14,403	6,891	2,885	6,947	7,050
資本金 (百万円)	100	100	100	100	100
発行済株式総数 (百株)	460,814	460,814	460,814	370,814	290,814
純資産額 (百万円)	43,922	48,573	48,619	55,497	53,442
総資産額 (百万円)	75,636	89,375	103,115	108,647	105,600
1株当たり純資産額 (円)	1,142.33	1,278.93	1,326.42	1,516.24	1,868.69
1株当たり配当額 (円)	45.00	45.00	4.00	37.00	55.00
1株当たり当期純利益 (円)	343.19	180.46	78.78	189.62	227.03
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	58.1	54.4	47.2	51.1	50.6
自己資本利益率 (%)	33.5	14.9	5.9	13.3	12.9
株価収益率 (倍)	3.0	3.7	11.4	4.9	6.0
配当性向 (%)	13.1	24.9	5.1	19.5	24.2
従業員数 (名)	109	113	116	107	110
株主総利回り (%)	80.0	56.5	75.0	79.7	116.7
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(95.0)	(85.9)	(122.1)	(124.6)	(131.8)
最高株価 (円)	1,991	1,174	1,058	998	1,701
最低株価 (円)	878	573	760	545	882

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所JASDAQ (スタンダード) におけるものであります。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第31期の期首から適用しており、第31期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

株式売出目論見書

2023年11月

RAYSUM

+reVALUE

株式会社レーサム

この株式売出目論見書により行う株式1,149,045,300円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第4条第1項ただし書により同項本文の規定による届出は行っておりません。

なお、売出価格等については、今後訂正が行われます。

また、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注) 1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2023年11月18日（土）から、発行価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記有価証券届出書及び有価証券届出書の訂正届出書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に決議された第三者割当増資による新株式発行に関し、また上記臨時報告書及び臨時報告書の訂正報告書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に行われることがある海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対する販売に関し、それぞれ提出されるものです。

2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内販売株式数）、海外販売株式数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外販売の手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額、海外販売の発行価額の総額、海外販売の資本組入額の総額及び海外販売の発行諸費用の概算額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<https://www.raysum.co.jp/ir-report/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に発行登録書（訂正発行登録書を含む。）又は株式売出目論見書（株式売出目論見書の訂正事項分を含む。）の記載内容について訂正が行われる場合には、発行登録目論見書又は株式売出目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

株式売出目論見書

売出価格 未定

株式会社レーサム

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

目 次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	2
第一部 【証券情報】	3
第1 【募集要項】	3
第2 【売出要項】	3
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	3
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	4
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	5
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	6
第二部 【公開買付け又は株式交付に関する情報】	6
第三部 【参照情報】	6
第1 【参照書類】	6
第2 【参照書類の補完情報】	7
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	7
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	7
第五部 【特別情報】	7
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	8
自己株式の取得等の状況	9
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	11

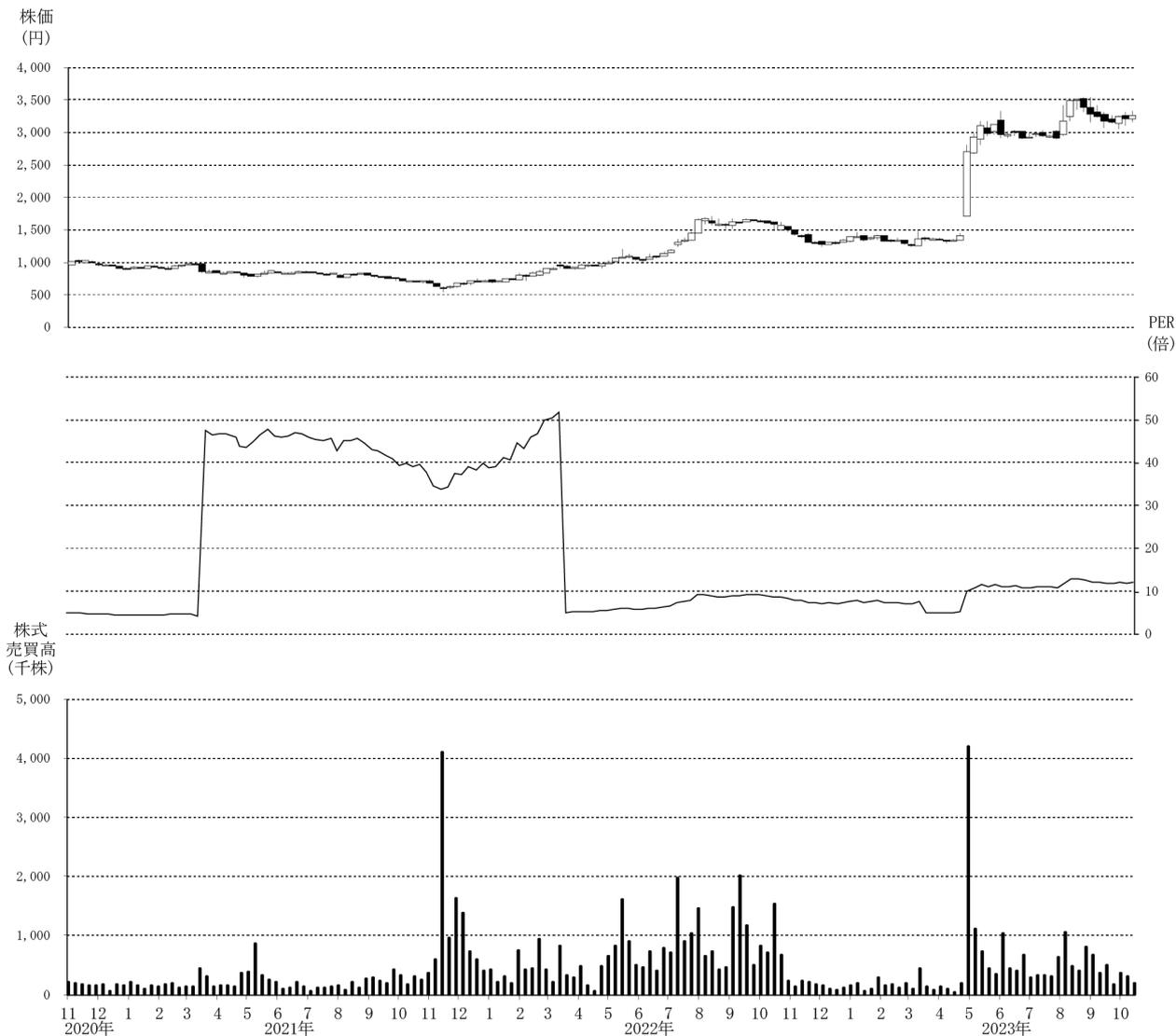
【表紙】

【会社名】	株式会社レーサム
【英訳名】	Raysum Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小町 剛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 (5157) 8881
【事務連絡者氏名】	常務執行役員管理本部長 片山 靖浩
【本目論見書により行う売出有価証券の種類】	株式
【本目論見書により行う売出金額】	オーバーアロットメントによる売出し 1,149,045,300円 (注) 売出金額は、売出価額の総額であり、2023年11月2日 (木)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通 株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	<ol style="list-style-type: none">1 今回の売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

(株価情報等)

1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2020年11月16日から2023年11月2日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



- (注) 1
- 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
 - 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
 - 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

- 2 P E Rの算出は以下の算式によります。

$$P E R \text{ (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{ 株当たり当期純利益 (連結)}}$$

2020年11月16日から2021年3月31日については、2020年3月期有価証券報告書の2020年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2021年4月1日から2022年3月31日については、2021年3月期有価証券報告書の2021年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2022年4月1日から2023年3月31日については、2022年3月期有価証券報告書の2022年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2023年4月1日から2023年11月2日については、2023年3月期有価証券報告書の2023年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

2023年5月17日から2023年11月2日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者（大量保有者）の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数（株）	株券等保有割 合（％）
日本投資株式会社	2023年6月13日	2023年6月16日	変更報告書	3,541,700	12.18
日本投資株式会社	2023年6月26日	2023年7月3日	変更報告書	3,232,000	11.11
日本投資株式会社	2023年7月14日	2023年7月19日	変更報告書	2,912,100	10.01
日本投資株式会社	2023年9月19日	2023年9月26日	変更報告書	2,841,700	9.77
日本投資株式会社	—	2023年10月4日	訂正報告書 (注) 1.	—	—
日本投資株式会社	2023年10月18日	2023年10月25日	変更報告書	2,841,700	9.77

(注) 1. 当該訂正報告書は、2023年9月26日付で提出（報告義務発生日 2023年9月19日）された変更報告書の訂正に係るものであります。

2. 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

該当事項はありません

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	370,600株 (注) 2	1,149,045,300 (注) 6	東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券

(注) 1 本書により行う売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）とは別に、2023年11月17日（金）開催の当社取締役会において、公募による新株式発行に係る募集株式数2,471,100株の募集（以下「一般募集」という。）を行うことを決議しております。一般募集の募集株式総数の一部が、株式会社SBI証券の関係会社等を通じて、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といい、海外販売の対象となる株式数を「海外販売株式数」という。）されることがありますが、海外販売株式数は、本書提出日（2023年11月17日（金））現在、未定です。なお、一般募集の募集株式総数のうち国内販売株式数（新規発行株式の発行数）及び海外販売株式数は、一般募集（海外販売を含む。）の需要状況等を勘案した上で、後記「2 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の発行価格等決定日に決定されますが、海外販売株式数は一般募集の募集株式総数2,471,100株の範囲内で決定されます。海外販売の内容に関しましては、後記「第三部 参照情報 第1 参照書類 6 臨時報告書」に記載の2023年11月17日（金）付臨時報告書及び発行価格等決定日に提出される当該臨時報告書の訂正報告書の各記載内容をご参照ください。

2 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、370,600株を上限として、一般募集の主幹事会社である株式会社SBI証券が当社株主（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出しであります。上記の売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

3 オーバーアロットメントによる売出しに関連して、株式会社SBI証券が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2023年11月17日（金）開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」という。）を行うことを決議しております。本第三者割当増資の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照ください。

4 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。

5 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

6 売出価額の総額は、2023年11月2日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏 名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1 発行価格等決定日の株式会 社東京証券取引所における 当社普通株式の終値（当日 に終値のない場合は、その 日に先立つ直近日の終値） に0.90～1.00を乗じた価格 （1円未満端数切捨て）を 仮条件とします。	自 2023年 12月1日(金) 至 2023年 12月4日(月) (注) 2	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	株式会社S B I証券の本店 及び営業所	—	—

(注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に決定される一般募集における価額（発行価格）と同一の価格といたします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内販売株式数）、海外販売株式数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外販売の手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額、海外販売の発行価額の総額、海外販売の資本組入額の総額及び海外販売の発行諸費用の概算額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.raysum.co.jp/ir-report/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に発行登録書（訂正発行登録書を含む。）又は株式売出目論見書（株式売出目論見書の訂正事項分を含む。）の記載内容について訂正が行われる場合には、発行登録目論見書又は株式売出目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、発行登録追補目論見書及び株式売出目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 株式の受渡期日は、2023年12月7日（木）であります。

申込期間及び受渡期日については、一般募集の申込期間及び受渡期日とそれぞれ同一であり、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。

なお、上記申込期間及び受渡期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2023年11月22日（水）から2023年11月30日（木）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2023年11月28日（火）から2023年11月30日（木）までとしております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2023年11月28日（火）の場合、申込期間は「自2023年11月29日（水）至2023年11月30日（木）」、受渡期日は「2023年12月5日（火）」
- ② 発行価格等決定日が2023年11月29日（水）の場合、申込期間は「自2023年11月30日（木）至2023年12月1日（金）」、受渡期日は「2023年12月6日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が2023年11月30日（木）の場合、上記申込期間及び受渡期日のとおり、となります。

3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

4 申込証拠金には、利息をつけません。

5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、370,600株を上限として、一般募集の主幹事会社である株式会社SBI証券が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、株式会社SBI証券が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2023年11月17日（金）開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決議しております。

株式会社SBI証券は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2023年12月19日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、株式会社SBI証券の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、株式会社SBI証券は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

株式会社SBI証券は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、株式会社SBI証券による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2023年11月28日（火）の場合、「2023年12月1日（金）から2023年12月19日（火）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が2023年11月29日（水）の場合、「2023年12月2日（土）から2023年12月19日（火）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が2023年11月30日（木）の場合、「2023年12月5日（火）から2023年12月19日（火）までの間」
- となります。

2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の株式会社SBI証券を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2023年11月17日（金）開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式370,600株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、一般募集における発行価額（払込金額）と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、2023年12月22日（金）とします。

3 ロックアップについて

一般募集に関し、当社株主であるRAYS COMPANY(HONG KONG)LIMITEDは、株式会社SBI証券に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中は、株式会社SBI証券の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）を売却等（オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等を除く。）しない旨を合意しております。

また、当社は株式会社SBI証券に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中は、株式会社SBI証券の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却等（一般募集、本第三者割当増資及び株式分割による新株式発行並びにオーバーアロットメントによる売出し等を除く。）を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、株式会社SBI証券は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第32期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日） 2023年6月26日に関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第33期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年8月10日に関東財務局長に提出

事業年度 第33期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年11月10日に関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、2023年11月17日までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2023年6月26日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、2023年11月17日までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく臨時報告書を2023年7月21日に関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、2023年11月17日までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2023年11月10日に関東財務局長に提出

6【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、2023年11月17日までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書を2023年11月17日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本5の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、2023年11月17日までの間において生じた変更その他の事由はありません。

当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、2023年11月17日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その作成時点での予測や一定の前提に基づくものであり、その達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社レーサム 本社

（東京都千代田区霞が関三丁目2番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 株式会社レーサム
代表者の役職氏名 代表取締役社長 小町 剛

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

55,388百万円

(参考)

(2021年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
833円 ×	46,081,400株 =		38,385百万円

(2022年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,119円 ×	37,081,400株 =		41,494百万円

(2023年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
2,967円 ×	29,081,400株 =		86,284百万円

自己株式の取得等の状況

(対象期間：自2023年6月26日 至2023年11月16日)

株式の種類 普通株式

1 【取得状況】

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

2023年11月16日現在

区分	株式数 (株)		価額の総額 (円)
取締役会 (2023年9月19日及び同年10月27日) での決議状況 (取得期間 2023年9月20日～2023年11月30日)	2,841,800		8,982,929,800
対象期間における取得自己株式 (取得日)	11月10日	2,841,768	8,982,828,648
計	—	2,841,768	8,982,828,648
対象期間末現在の累計取得自己株式	2,841,768		8,982,828,648
自己株式取得の進捗状況 (%)	100.00		100.00

(注) 1. 2023年9月19日開催の取締役会において、当社普通株式につき公開買付けを行うことを決議しています。公開買付けの概要は以下のとおりであります。

- ① 買付け等の期間： 2023年9月20日（水曜日）から2023年10月18日（水曜日）まで（20営業日）
- ② 買付け等の価格： 1株につき金3,161円
- ③ 買付予定数： 2,841,700株
- ④ 決済の開始日： 2023年11月10日（金曜日）

2. 2023年9月19日付取締役会決議に基づく公開買付けは2023年10月18日をもって終了しております。なお、当該公開買付けにより買い付けた自己株式は2,841,768株であり、2023年11月10日に決済が完了しております。

3. 当該公開買付けに応募された株券等の総数が買付予定数を超えたため、あん分比例の方式により計算した結果、2023年9月19日付取締役会決議により定めた取得する株式の数を上回る株式数を買付けすることとなったことから、当該決議における取得する株式の数及び取得価額の総額を、それぞれ、2,841,700株（上限）から2,841,800株（上限）に、8,982,613,700円（上限）から8,982,929,800円（上限）に変更することを2023年10月27日付取締役会で決議しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

2023年11月16日現在

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
対象期間における取得自己株式	4,665	534,990
計	4,665	534,990

(注) 対象期間における取得自己株式のうち4,500株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。また、対象期間における取得自己株式には、2023年11月3日から2023年11月16日までの譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取請求により取得した自己株式は含めておりません。

2 【処理状況】

2023年11月16日現在

区分	対象期間における処分株式数（株）		処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	(処分日) 一月一日	—	—
計	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	(消却日) 11月16日	2,841,700	8,252,296,800
計	—	2,841,700	8,252,296,800
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	(移転日) 一月一日	—	—
計	—	—	—
その他（譲渡制限付株式報酬として処分を行った取得自己株式）	(処分日) 7月10日	108,700	105,873,800
計		108,700	105,873,800
合計		2,950,400	8,358,170,600

3 【保有状況】

2023年11月16日現在

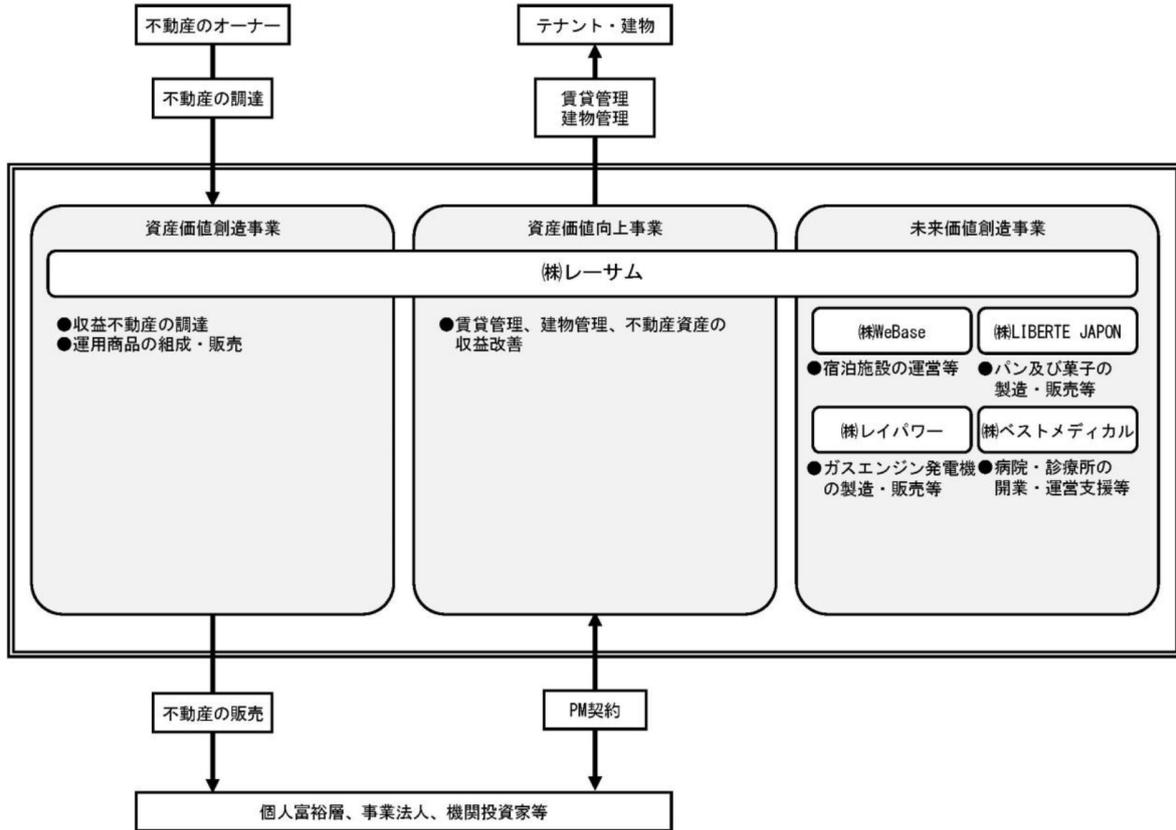
保有状況	株式数（株）
発行済株式総数	26,239,700
保有自己株式数	378,744

(注) 保有自己株式数には、単元未満株式の買取請求により取得した自己株式を含んでいます。また、保有自己株式数には、2023年11月3日から2023年11月16日までの譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取請求により取得した自己株式は含めておりません。

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要（2023年9月30日現在）

当社グループは当社及び連結子会社12社から構成されており、資産価値創造事業、資産価値向上事業及び未来価値創造事業を行っております。これらの事業の主な内容と各事業における当社及び主要な関係会社の位置付け等は次のとおりであります。



(1) 資産価値創造事業

当事業では、お客様ひとり一人の目的に応じて個々の不動産資産の潜在価値を追求します。自らオーナーとなり用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致等を行い、お客様にとって意味のある不動産資産を創出し提供します。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、宿泊施設、教育施設、医療施設等と多岐にわたり、価格帯は数億円から百億円を超える規模に及びます。さらに、将来の社会的課題に応じ家賃負担能力を高められる事業を自ら創り出すオペレーション型の商品開発にも取り組み、コミュニティホステル、高度医療手術センター、地元定着型の飲食店などを立ち上げ、これらを組み込んだ商品を提供しております。創業以来、顧客層の拡大を課題に掲げ、特に個人富裕層においては高額給与所得者から会社経営者そして資産家に至るまで、また機関投資家層においては国内の事業法人、金融機関、並びに海外機関投資家まで、それぞれ多岐に亘る顧客との取引実績を有しております。

(2) 資産価値向上事業

当事業では、お客様にご提供した不動産について、その価値を維持向上させるための、賃貸管理、建物管理業務等を行います。テナント入れ替わり等を機会に、将来に向けた物件価値の向上策を提案する等、お客様のご希望を細かくお伺いし、長期的な資産価値向上を目指します。当社の資産価値向上事業の特徴は、顧客満足の向上に主軸を置いたきめ細かいアフターケアが内製化されている点にあります。自社開発した賃貸管理システムを活用し、住居系から商業系まで多岐に亘る不動産について、各種業務の効率化が図られております。

(3) 未来価値創造事業

当事業では、連結子会社である(株)WeBaseがコミュニティ型ホステル「WeBase」シリーズの運営等を、連結子会社である(株)LIBERTE JAPONがフランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの日本での店舗の運営等を、連結子会社である(株)レイパワーがガスエンジン発電機の製造及び販売等を、連結子会社である(株)ベストメディカルが病院及び診療所の開業支援及び運営支援等を、それぞれ行っております。事業運営を通して蓄積した経験やナレッジは、将来的な資産価値創造事業、資産価値向上事業における構想力、ご提案力として活かされます。

2 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	58,547	54,938	32,219	68,402	67,906
経常利益 (百万円)	10,904	11,962	1,351	10,445	12,851
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,894	7,939	663	6,630	8,376
包括利益 (百万円)	7,637	7,978	672	6,703	8,463
純資産額 (百万円)	43,322	49,040	46,861	53,433	52,718
総資産額 (百万円)	76,398	91,502	104,861	109,847	106,752
1株当たり純資産額 (円)	1,126.72	1,291.22	1,278.46	1,459.56	1,842.43
1株当たり当期純利益 (円)	188.09	207.89	18.12	180.97	269.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	56.7	53.6	44.7	48.6	49.4
自己資本利益率 (%)	17.2	17.2	1.4	13.2	15.8
株価収益率 (倍)	5.4	3.2	49.8	5.1	5.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,710	3,516	△19,103	15,440	8,706
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,977	△1,575	△3,164	△3,243	193
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△11,318	5,210	12,857	△3,946	△9,666
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,075	29,325	19,922	28,222	27,511
従業員数 (名)	203	208	220	222	188

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第31期の期首から適用しており、第31期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	57,053	51,674	31,417	67,257	64,918
経常利益 (百万円)	11,054	10,399	2,615	10,950	13,612
当期純利益 (百万円)	14,403	6,891	2,885	6,947	7,050
資本金 (百万円)	100	100	100	100	100
発行済株式総数 (百株)	460,814	460,814	460,814	370,814	290,814
純資産額 (百万円)	43,922	48,573	48,619	55,497	53,442
総資産額 (百万円)	75,636	89,375	103,115	108,647	105,600
1株当たり純資産額 (円)	1,142.33	1,278.93	1,326.42	1,516.24	1,868.69
1株当たり配当額 (円)	45.00	45.00	4.00	37.00	55.00
1株当たり当期純利益 (円)	343.19	180.46	78.78	189.62	227.03
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	58.1	54.4	47.2	51.1	50.6
自己資本利益率 (%)	33.5	14.9	5.9	13.3	12.9
株価収益率 (倍)	3.0	3.7	11.4	4.9	6.0
配当性向 (%)	13.1	24.9	5.1	19.5	24.2
従業員数 (名)	109	113	116	107	110
株主総利回り (%)	80.0	56.5	75.0	79.7	116.7
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(95.0)	(85.9)	(122.1)	(124.6)	(131.8)
最高株価 (円)	1,991	1,174	1,058	998	1,701
最低株価 (円)	878	573	760	545	882

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所JASDAQ (スタンダード) におけるものであります。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第31期の期首から適用しており、第31期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

